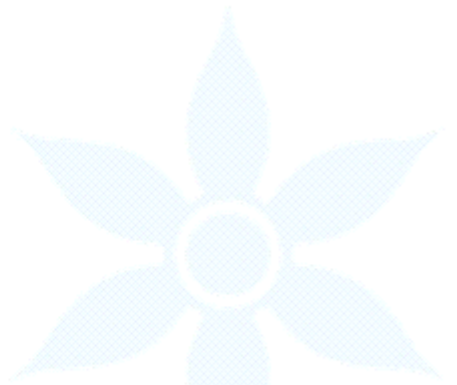




Lokalplan 08.11 for solvarmeanlæg ved Hundested Varmeværk

Oktober 2014



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. **Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.** 2014/0006104

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Ledningsforhold	9
§ 7 Miljø	9
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	9
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	9
§ 10 Ubebyggede arealer	10
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	11
Vedtagelsespåtegning	12
Bilag	
Kortbilag 1 Lokalplangrænse	14
Kortbilag 2 Vejadgang og afstande	15

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Hundested Varmeværk ønsker at etablere et solvarmeanlæg som supplement til det eksisterende varmeanlæg, der kører på naturgas. Solvarmeanlægget vil kunne levere, hvad der svarer til cirka 16 % af varmeværkets nuværende produktion, og vil derved kunne reducere brugen af fossile brændstoffer. Dermed vil også udledningen af CO₂ og andre emissioner blive reduceret med cirka 14 %. Anlægget vil være på cirka 14.500 m², og bestå af fire grupper af solceller. Anlægget vil blive placeret på et areal vest for varmeværket og nord for Bøgebjerggård langs banelinjen.

Anlægget er vandbærende, og vandet er tilsat forskellige additiver for blandt andet at sikre det i frostvejr. For at undgå udslip ved eventuelle skader og utætheder er anlægget overvåget, ligesom det er opdelt i sektioner, så et eventuelt udslip bliver begrænset.

Anlægget består af skrånstillede solceller placeret på metalstativer og vendt mod syd. Anlægget får en højde på cirka 1,7 meter over terræn med 0,5 meter luft under. Anlægget vil blive udført med antirefleksbehandlede solceller og stativer med en ikke reflekterende farve/ overflade.

Lokalplanens formål er at muliggøre et solvarmeanlæg på det aktuelle område og opstille retningslinjer for anlægget, herunder dets placering, vejadgang, hensyn til naturområder, naboer og vandindvindingsinteresser.

Eksisterende forhold

Hovedparten af området er i dag dyrket, mens resten ligger hen med græs, hvoraf en mindre del anvendes til hundetræning. Der er ingen bygninger i området, der ligger i byzone. Syd for anlægget ligger Bøgebjerggård, der rummer en række sociale og kulturelle tilbud. Mod øst ligger et erhvervsområde, hvor den største nabo er varmeværket. Nord for området løber Lokalbanen mellem Hillerød og Hundested og mod vest ligger en enkelt boligejendom.

Området ligger generelt lavt i forhold til omgivelserne, idet det dog hæver sig mod øst nærmest erhvervsområdet. Området er afskærmet mod omgivelserne af beplantning, skov (nord for banen).

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplanen.

Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen for rammeområde 8.08, når kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget:

Område	8.08 Bøgebjerggård
Plandistrikt	Hundested
Zonestatus	Byzone
Min. grundstørrelse m2	800
Max. bebyggelsesprocent	40
Antal etager	1½
Anvendelse	Børne- og ungdomsinstitutioner, lege- og idrætsanlæg, foreningsvirksomhed, grønne arealer og tekniske anlæg som f.eks. solvarmeanlæg
Bemærkninger	Her gælder også: 3.3 By- og Boligudvikling, 6.1 Trafik og parkering, 6.2 Tekniske anlæg.

VVM-pligtigt/VVM-screening - se bekendtgørelse nr. 1335 af 6.12.06 bilag 1 og 2, punkt 3a. Screeningen viser, at projektet ikke udløser pligt til at udarbejde af en VVM-redegørelse, da påvirkningen af miljøet og omgivelserne ikke skønnes at være væsentlig og varig (anlægget kan nedtages).

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Anlægget er ikke støjende eller støjfølsomt.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 71 fra 19. juni 2000. Lokalplan 08.11 vil afløse lokalplan 71 for så vidt angår det område, som lokalplan 08.11 omfatter.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der ligger blandt andet deklarerede varme- og elledninger på ejendommen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Området er et OSD-område – Område med Særlige Drikkevandsinteresser. Ved ændringer af anvendelsen af OSD-områder, skal der redegøres for, at den ændrede anvendelse ikke truer grundvandsinteresserne.

Det er vurderet, at anvendelsesændringen ikke medfører en øget trussel mod grundvandet, da de kemiske stoffer, der anvendes – og mængderne heraf, ikke vil kunne udgøre en trussel. Der er redegjort nærmere for betydningen af anvendelsesændringen fra landbrugs- og hundetræningsformål til solvarmeanlæg i Kommuneplantillæg nr. 8.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Der ligger en sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 2 meget tæt ved lokalplanområdets sydlige skel.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland (tidl. Folkemuseet).

Landbrugsloven

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område: 3a Ullerup By, Torup er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 3a Ullerup By, Torup vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for et solvarmeanlæg i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til solvarmeanlæg, landbrugsformål eller offentlig anvendelse som f.eks. hundetræning, sport og idræt.
- 1.2 At fastlægge afgrænsningen af området, hvor solvarmeanlægget kan placeres.
- 1.3 At fastlægge vejadgangen til solvarmeanlægget.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matrikelnummer 3a af Ullerup By, Torup.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området kan anvendes til solvarmeanlæg med tilhørende teknikhytte, vejadgang og interne vedligeholdelsesstier samt eventuel afskærmende beplantning. Området kan også anvendes til landbrugsformål eller offentlige aktiviteter som f.eks. hundetræning, sports- og idrætsformål.
- 3.2 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse eller faste anlæg i øvrigt end nævnt i § 3.1.
- 3.3 Området skal i øvrigt vedligeholdes ekstensivt og henligge med græs/ naturlig bevoksning.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i en samlet selvstændig matrikel.
- 4.2 Der må ikke foretages andre matrikulære arbejder.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang skal ske fra matrikel nummer 2bc indenfor det område, der er markeret på kortbilag 2.
Der må ikke etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Amtsvejen.

- 5.2 Interne serviceveje kan forsynes med stabilgrus, hvis det er nødvendigt, men skal ellers henligge som jordveje direkte på terræn. Vejene skal placeres mindst 10,0 meter fra den på kortbilag 2 viste sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.
- 5.3 Der må ikke opføres byggeri eller anlæg indenfor vejbyggelinjen for Amtsvejen på 15 meter fra vejmidte, hvortil kommer højde og passagetillæg på 2 x højdeforskellen samt 1 meter til fri passage.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Alle ledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden. Undtaget er forbindelser mellem solpanelerne i de enkelte rækker.
- 6.2 Der må ikke etableres nogen form for belysning i området.

§ 7 Miljø

- 7.1 Arealerne omkring solvarmeanlægget bør vedligeholdes, så det fremmer den naturlige biologi mest muligt.
Det kan f.eks. gøres ved ikke at gødske og ved ikke at anvende pesticider.
- 7.2 Tilstanden af den på kortbilag 2 viste sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, må hverken i drifts- eller anlægsfasen ændres.
Naturbeskyttelseslovens § 3.
- 7.3 Affaldshåndtering skal ske via Hundested Varmeværks affaldshåndtering.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Solvarmeanlægget skal placeres indenfor det på kortbilag 2 angivne område.
Det gælder også eventuelle teknikhytter.
- 8.2 Alle dele af solvarmeanlægget, herunder ledninger i jorden, skal placeres mindst 50 meter fra den på kortbilag 2 angivne vandboring, samt mindst 10 meter fra vejmidten på Amtsvejen.
- 8.3 Solvarmeanlægget (solceller og stativer) skal jævnfør kortbilag 2 placeres mindst 10 meter fra bredkanten på den viste sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, mindst 10 meter fra spormidte, mindst 10 meter fra lokalplanens grænse mod syd – Bøgebjerggård og mindst 5 meter fra skel mod øst – erhvervsområdet.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Solcellerne skal etableres således, at den samlede overflade af hver sektion så vidt, det er muligt følger terrænet, når der ses bort fra deciderede terrænspring.

- 9.2 Solcellerne skal etableres således, at ingen del af anlægget er højere end 2,5 meter over terræn.
- 9.3 Solcellerne skal være antirefleksbehandlede.
- 9.4 Rammerne omkring cellerne og stativerne, der bærer dem, skal have en overflade, som ikke giver refleksion. Det kan ske enten ved materiale- eller farvevalget.
- 9.5 En eventuel teknikhytte må ikke være større end 15 m², og skal på siderne være beklædt af olieret træ eller metalplader i neutrale farver. Taget skal være beklædt med mørkt tagpap eller metalplader i neutrale farver.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Terrænet skal fastholde sin nuværende udformning. Der kan dog ske mindre reguleringer af terrænet på op til +/- 0,75 meter indenfor hver solcellegruppe.

Der kan etableres et terrænspring på maksimalt 1,0 meter mellem de to østlige sektioner af solceller.

- 10.2 Der kan etableres en læbæltebeplantning langs skellene mod nord, øst og vest med lave løvfældende arter, der er typiske for egnen som hyld, tjørn og mirabel.

Langs skel mod Amtsvejen 119 skal der etableres et levende hegn af arter, som kan danne en tæt og op mod 5,0 meter højt beplantning, som vist på kortbilag 2.

Af hensyn til at hindre eventuelle problemer med refleksion/ blænding, kan der etableres en afskærmning langs Lokalbanen og Amtsvejen i det omfang, det vil være nødvendigt for at hindre generne. Afskærmningen bør i videst muligt omfang etableres som levende hegn, men kan suppleres med en let fast konstruktion indtil det levende hegn er groet til.

- 10.3 Området mellem og omkring solcellerne og sektionerne skal henligge i græs og urter, som er naturlige i området.
- 10.4 Der må ikke etableres master, antenner eller lignende i området med en højde på over 2,5 meter.
- 10.5 Der må etableres et op til 1,8 meter højt trådhegn omkring området. Hegnet skal placeres så tæt på solcellerne som muligt under hensyntagen til plads til vedligeholdelse af anlægget.

Trådhegnet må gerne forsynes med en klatrende grøn beplantning.

- 10.6 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

- 10.7 På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 10.8 Der må alene – og kun kortvarigt – oplagres ting, der anvendes til vedligeholdelse af solvarmeanlægget i området, og det skal oplagres, så det ikke frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.9 Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er et henvisningsskilt ved indkørslen til området.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 71 fra den 19. juni 2000 indenfor det område, som lokalplan 08.11 omfatter.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Det i § 10.2 angivne beplantningsbælte mod ejendommen Amtsvejen 119 skal være etableret, inden der kan gives ibrugtagningstilladelse til anlægget.

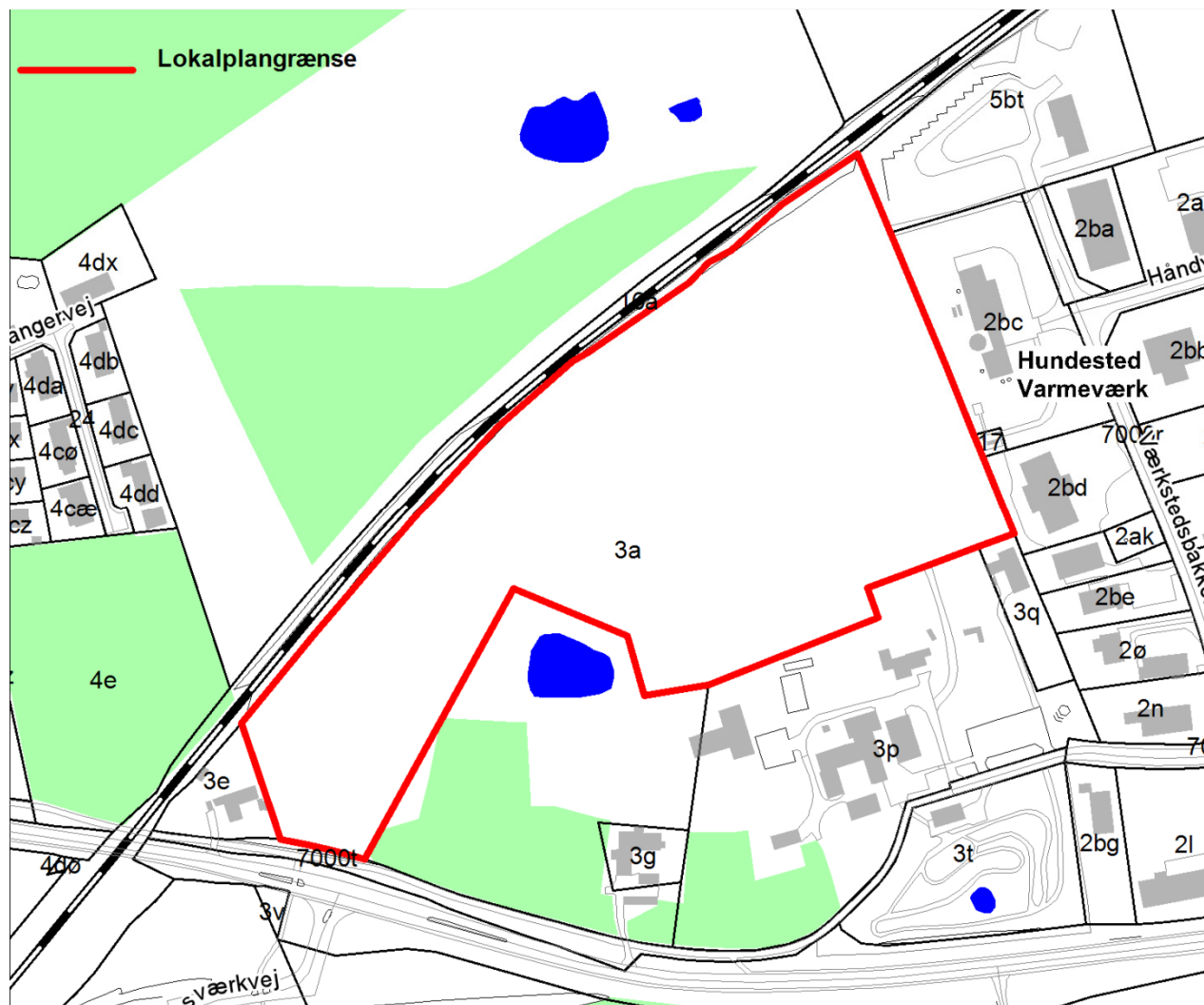
§ 13 Tilsyn og dispensation


- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § nr.13 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

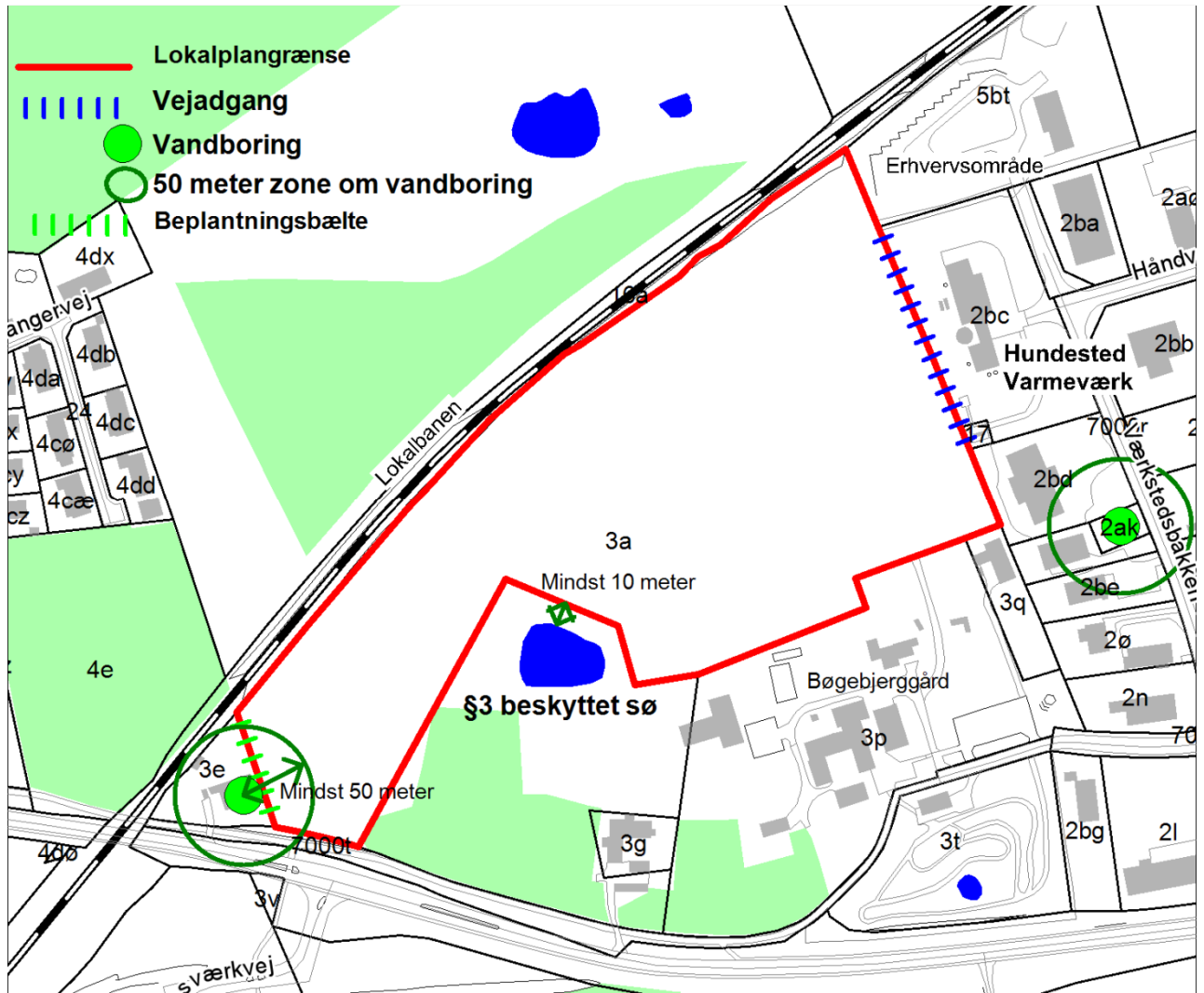
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 08.11 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 20. maj 2014 og har været i offentlig høring fra den 3. juni til den 31. juli 2014.

Byrådet har den 9. oktober 2014 vedtaget lokalplan 08.11 endeligt i henhold til planlovens § 27.



Sag	Lokalplan 08.11	Sags nr.	2013/0006104
Emne	Lokalplangrænse	Tegn. nr.	Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	
		Mål	Ikke i mål
		Dato	August 2014



Sag Lokalplan 08.11 Emne Vejadgang og afstande	Sags nr. 2013/0006104
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init.
	Mål Ikke i mål
	Dato August 2014